



Geschäftsführung  
des Ausschusses für die  
städtische Immobilienwirtschaft

StA 01 / Herrn Heinke

10.02.2006

**Ergänzende Informationen**  
als Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für die städtische  
Immobilienwirtschaft am 26.01.2006 (TOP 2.1 und TOP 2.6)

zu TOP 2.1

Wirtschaftsplan der Städtischen Immobilienwirtschaft für das Wirtschaftsjahr 2006

### **Bewirtschaftete Fläche**

Für die Produkte „Immobilienverwaltung“ und „Immobilienbetrieb“ wird die bewirtschaftete Fläche (geplant im Jahr 2006 = 1.824.428 qm) zu Grunde gelegt. Die bewirtschaftete Fläche ist im SAP-System zu jedem Gebäude hinterlegt:

- Bei angemieteten Gebäuden ist es die im Mietvertrag aufgeführte Mietfläche.
- Bei eigenen Gebäuden ist es in der Regel die Reinigungsfläche multipliziert mit einem Prozentsatz von 15%. Damit entspricht diese Fläche in etwa der Nettogrundfläche (NGF) nach der DIN 277. In den Fällen, wo keine Reinigungsfläche vorlag, wurden die Flächen aus Unterlagen oder Plänen der Fachbereiche, aus eigenen Unterlagen oder Plänen oder vor Ort ermittelt.

Mit der geplanten Einführung des CAFM-Systems sollen die Flächen in der Qualität der DIN 277 (aus den CAD-Plänen) sofort nach Abschluss einer Baumaßnahme in das SAP-System übergeben werden.

### **Reale Reinigungsfläche (Bodenflächen)**

Für die Glasreinigung als Teil des Produktes „Reinigungsdienste“ wird die reale Reinigungsfläche (Bodenfläche, geplant im Jahr 2006 = 992.944 qm für Schulobjekte sowie 378.179 für außerschulische Objekte) zu Grunde gelegt.

. . .

Der Grund liegt darin, dass die Glas- und Rahmenflächen nicht auf Raumebene, sondern nur insgesamt je Gebäude vorliegen. Eine Aufteilung auf die verschiedenen Nutzer eines Gebäudes ist daher nur mit Hilfe der realen Reinigungsfläche, die je Raum vorliegt, möglich.

Der Unterschied zwischen der bewirtschafteten Flächen und der realen Reinigungsfläche ergibt sich wie folgt:

- Nicht alle Gebäude/Flächen werden durch die Städtische Immobilienwirtschaft gereinigt, z. B. die extern vermieteten Gebäude/Flächen.
- Wie oben bereits dargestellt ist die bewirtschaftete Fläche ca. 15 % größer als die Reinigungsfläche.

### **Tägliche Reinigungsfläche**

Für die Unterhaltsreinigung als Teil des Produktes „Reinigungsdienste“ wird die tägliche Reinigungsfläche (geplant im Jahr 2006 = 827.588 qm) zu Grunde gelegt. Die tägliche Reinigungsfläche wird berechnet aus der realen Reinigungsfläche mal der Reinigungshäufigkeit. Beide Faktoren sind in einer Datenbank der Gebäudereinigung je Raum hinterlegt. Wird ein Raum nur jeden zweiten Tag gereinigt (Intervallreinigung), so beträgt der Faktor „Reinigungshäufigkeit“ 0,5; das heißt die tägliche Reinigungsfläche beträgt 50 % der realen Reinigungsfläche. Insofern ist die tägliche Reinigungsfläche in der Summe wesentlich geringer als die reale Reinigungsfläche. Hinzu kommt, dass z. B. in Hallenbädern zwar eine Glasreinigung durch die Städtische Immobilienwirtschaft vorgenommen wird, nicht jedoch eine Unterhaltsreinigung.

zu TOP 2.6

Neubau der Friedrich-Ebert-Grundschule, Bergmeisterstr. 12 in Do-Schüren  
u n d

zu TOP 2.7

Neubau einer dreizügigen Grundschule mit Turnhalle auf dem städtischen Grundstück Kleybreite 44 als neuen Schulstandort der Grundschule Oespel/Kley

### **Kostenermittlung**

Grundlage für einen Grundsatzbeschluss ist eine Machbarkeitsstudie. In dieser werden unter anderem der Standort und die möglichen Varianten geprüft. Aus den Varianten heraus erfolgt eine erste grobe Kostenprognose. Hierzu werden Verfahren wie die Ermittlung über den umbauten Raum, Referenzmodelle oder Ermittlung über Kostenrichtwerte genutzt.

Für die beiden vorliegenden Objekte konnte diese Herangehensweise nicht konsequent durchgehalten werden. Für beide Investitionen gab es in den Vorjahren schon Grundsatzbeschlüsse.

KLAUS FEHLEMANN  
Architekt und Stadtplaner  
Stadtdirektor der Stadt Dortmund



Diese Beschlüsse waren aufgrund der Einführung des NKH und vor dem Hintergrund des § 14 GemHVO neu herbeizuführen. Planungsmittel in Höhe von je 50.000,-€ wurden schon im Haushalt 2005 zur Verfügung gestellt.

Bei der Friedrich-Ebert-Grundschule stand der Standort außer Frage. Daher wurden verfügbaren Mittel schon für die Entwurfsplanung (Leistungsphase III HOAI) genutzt. Auf der Basis dieser Planung ist eine detaillierte Kostenschätzung über alle Gewerke mit Kosten aus dem BKI-Preisspeicher (Baukosteninformationssystem) im mittleren Bereich des bundesweiten Durchschnitts erstellt worden.

Für die Grundschule Oespel-Kley war zunächst noch der Standort „Kleybredde“ zu untersuchen. Die Planungsmittel wurden für notwendige Gutachten und ähnliche Vorarbeiten genutzt. Daher hat dieses Investitionsvorhaben noch keine vergleichbare Planungsstufe. Es wurde hier zunächst eine Kostenprognose erstellt.

Dabei wurde als Referenzmaßnahme die fertiggestellte Ostenberg-Grundschule mit abgerechneten Kosten bei annähernd gleichen Flächen herangezogen. Diese Kosten sind im Rahmen eines PPP-Verfahrens aus einem Wettbewerb hervorgegangen und eher im unteren Preissegment anzusiedeln.

Ein direkter Vergleich der beiden Summen ist aufgrund der unterschiedlichen Kostenermittlungsmethoden und der unterschiedlichen Planungsstände daher nicht möglich.

Des weiteren beinhaltet die Kostengruppe 300 der Friedrich-Ebert-Grundschule noch Kosten in Höhe von ca. 350.000,-€ für die notwendige Containeraufstellung.

## **Flächen**

Für den entsprechenden Schultyp mit der geforderten Zügigkeit liegt zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie ein Musterraumprogramm vor, das auch für den Grundsatzbeschluss herangezogen wird. Dieses Musterraumprogramm wurde bei der Planung der Friedrich-Ebert-Grundschule zugrunde gelegt. Abhängig von den Bedarfen der Nutzer gibt es noch Anpassungen.

Anders war dies bei der Grundschule Oespel-Kley. Hier wurde das Raumprogramm angepasst und basiert auf dem erweiterten Raumprogramm der bereits fertiggestellten Ostenberg-Grundschule.

Diese Anforderungen führen zu Unterschieden in den Raumprogrammen:

- Aula Forum + Nebenräume
- Garderobenbereiche in den Klassen
- Gruppenräume zur Differenzierung
- Lehrmittelräume / Schülerbibliothek
- Lehrerarbeitsraum/ Lehrerbibliothek

. . .

KLAUS FEHLEMANN  
Architekt und Stadtplaner  
Stadtdirektor der Stadt Dortmund



Hinweis: Im Nachgang zur Beratung der Beschlussvorlagen wurden ergänzende räumliche Anforderungen von der Fachverwaltung gestellt. Diese werden im folgenden Planungsprozess berücksichtigt. Eine daraus resultierende Kostensteigerung ist nicht zu erwarten.

### **Abschließender Hinweis**

Es handelt sich hier um eine Grundsatzentscheidung, die für den Haushalt zunächst die erste finanzielle Richtschnur bildet. Eine echte Kostengröße kann erst im Rahmen des Ausführungsbeschlusses auf der Basis der Baugenehmigungsplanung genannt und auch dann erst sinnvoll erörtert werden.

Fehlemann